

Foss Fasteignafélag slhf.

Ársreikningur 2014

Efnisyfirlit

Skýrsla og yfirlýsing stjórnar og framkvæmdastjóra.....	3	Eiginfjáryfirlit.....	7
Áritun óháðs endurskoðanda.....	4	Sjóðsstreymisyfirlit.....	8
Rekstrarreikningur og yfirlit um heildarafkomu.....	5	Skýringar.....	9
Efnahagsreikningur	6		

Skýrsla og yfirlýsing stjórnar og framkvæmdastjóra

Ársreikningur Foss Fasteignafélag slhf. fyrir fjárhagsárið 2014 er gerður í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla (IFRS) eins og þeir hafa verið staðfestir af Evrópusambandinu.

Félagið er íslenskt samlagshlutafélag og tilgangur þess er fjárfesting í atvinnuhúsnæði, útleiga og annar skyldur rekstur. Starfsemin hófst í nóvember 2013 þegar félagið keypti fasteignina að Bæjarhálsi 1 í Reykjavík.

Í lok árs voru hlutahafar tíu eins og í ársbyrjun. Þrír af þeim voru með eignarhlut yfir 10%. Skýring nr. 16 greinir nánar frá hluthöfum félagsins.

Tveir stjórnarmenn fengu greidd laun á árinu hjá félaginu, og voru laun og launatengd gjöld samtals að fjárhæð 0,5 millj. kr. Einn annar starfsmaður var á launaskrá hjá félaginu á árinu vegna starfa í endurskoðunarnefnd. Félagið hefur gert þjónustusamning við Straum fjárfestingabanka hf., sem á grundvelli hans sér um daglegan rekstur félagsins.

Hagnaður varð af rekstri félagsins að fjárhæð kr. 94,1 millj. kr. á árinu samkvæmt rekstrarreikningi. Eigið fé félagsins í árslok 2014 var 1.199,8 millj. kr. Ekki er gerð tillaga um arðgreiðslu en vísað er til ársreikningsins um breytingar á eiginfjárreikningum.

Foss GP ehf. er ábyrgðaraðili félagsins.

Fjárhagsleg áhættustjórnun

Félagið hefur sett sér markmið og stefnu gagnvart áhættustýringu. Nánar er vísað til skýringar nr. 4.

Stjórn og stjórnarnarhættir

Félagið uppfyllir ekki leiðbeiningar Viðskiptaráðs Íslands, NASDAQ OMX Iceland og Samtaka atvinnulífsins um stjórnarhætti fyrirtækja þar sem stærð og umfang félagsins gefur ekki tilefni til slíks. Stjórn Foss Fasteignafélags slhf. leggur áherslu á að viðhalda góðum stjórnarháttum og markast stjórnarhættir félagsins af lögum nr. 2/1995 um hlutafélög. Stjórnin hefur sett sér starfsreglur þar sem valdsvið hennar er skilgreint sem og verksvið gagnvart framkvæmdastjóra. Stjórn félagsins er skipuð þremur mönnum og tveimur varamönnum. Meirihluti stjórnarmanna er óháður félaginu. Frekari upplýsingar um stjórn og stjórnarhætti er að finna á heimasíðu félagsins www.fossfasteignafelag.is

Yfirlýsing stjórnar og framkvæmdastjóra

Samkvæmt bestu vitneskju er það álit okkar að ársreikningurinn gefi glögga mynd af fjárhagsstöðu félagsins í árslok 2014, fjárhagslegri afkomu þess og breytingu á handbæru fé á árinu 2014.

Jafnframt er það álit okkar að ársreikningur og skýrsla stjórnar og framkvæmdastjóra gefi glögga mynd af þróun og árangri í rekstri félagsins og fjárhagsstöðu þess og lýsi helstu áhættuþáttum.

Stjórn og framkvæmdastjóri hafa í dag rætt um ársreikning Foss Fasteignafélags slhf. fyrir árið 2014 og staðfesta hann með undirritun sinni.

Reykjavík, 28. apríl 2015.

Stjórn:



Magnús Kristinn Jónsson
Stjórnarformaður

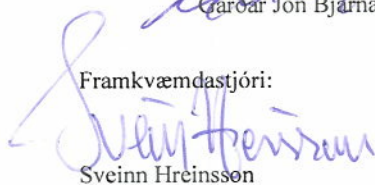


Garðar Jón Bjarnason



Jón Guðni Kristjánsson

Framkvæmdastjóri:



Sveinn Hreinsson

Áritun óháðs endurskoðanda

Til stjórnar og hluthafa Foss Fasteignafélags slhf.

Við höfum endurskoðað meðfylgjandi ársreikning Foss Fasteignafélag slhf. fyrir árið 2014. Ársreikningurinn hefur að geyma rekstrarreikning og yfirlit um heildarafkomu, efnahagsreikning, eiginfjáryfirlit, sjóðstreymisyfirlit, upplýsingar um mikilvægar reikningskilaaðferðir og aðrar skýringar

Ábyrgð stjórnar og framkvæmdastjóra á ársreikningnum

Stjórn og framkvæmdastjóri eru ábyrg fyrir gerð og glöggri framsetningu ársreikningsins í samræmi við alþjóðlega reikningskilastaðla eins og þeir hafa verið staðfestir af Evrópusambandinu. Stjórn og framkvæmdastjóri eru einnig ábyrg fyrir því innra eftirliti sem þau telja nauðsynlegt til að gera þeim kleift að setja fram ársreikning sem er án verulegra annmarka, hvort sem er vegna sviksemi eða mistaka.

Ábyrgð endurskoðanda

Ábyrgð okkar felst í því áliti sem við látum í ljós á ársreikningnum á grundvelli endurskoðunarinnar. Endurskoðað var í samræmi við alþjóðlega endurskoðunarstaðla. Samkvæmt þeim ber okkur að fara eftir settum siðareglum og skipuleggja og haga endurskoðuninni þannig að nægjanleg víska fái um hvort ársreikningurinn sé án verulegra annmarka.

Endurskoðun felur í sér aðgerðir til staðfestingar á fjárhæðum og skýringum í ársreikningnum. Val endurskoðunaraðgerða byggist á faglegu mati endurskoðandans, þar með talið á þeirri hættu að verulegir annmarkar séu á ársreikningnum, hvort sem er af völdum sviksemi eða mistaka. Við áhættumatið er tekið tillit til þess innra eftirlits sem varðar gerð og glögga framsetningu ársreikningsins, til þess að skipuleggja viðeigandi endurskoðunaraðgerðir, en ekki til þess að gefa álit á virkni innra eftirlits félagsins. Endurskoðun felur einnig í sér mat á því hvort reikningskilaaðferðir og reikningshaldslegt mat sem stjórnendur nota við gerð ársreikningsins séu viðeigandi sem og mat á framsetningu hans í heild.

Við teljum að við endurskoðunina höfum við aflað nægilegra og viðeigandi gagna til að byggja álit okkar á.

Álit

Það er álit okkar að ársreikningurinn gefi glögga mynd af afkomu félagsins á árinu 2014, fjárhagsstöðu þess 31. desember 2014 og breytingu á handbæru fé á árinu 2014, í samræmi við alþjóðlega reikningskilastaðla eins og þeir hafa verið staðfestir af Evrópusambandinu.

Staðfesting vegna skýrslu stjórnar

Í samræmi við ákvæði 2. mgr. 104 gr. laga nr. 3/2006 um ársreikninga staðfestum við samkvæmt okkar bestu vitund að í skýrslu stjórnar sem fylgir ársreikningi þessum eru veittar þær upplýsingar sem þar ber að veita í samræmi við lög um ársreikninga og koma ekki fram í skýringum.

Reykjavík, 28. apríl 2015.

KPMG ehf.



Ólafur Már Ólafsson

Rekstrarreikningur og yfirlit um heildarafkomu ársins 2014

	Skýr.	2014 1.1.-31.12.	2013 10.6.-31.12.
Rekstrartekjur:			
Húsaleigutekjur.....	10	208.027.533	55.972.500
Rekstrargjöld:			
Laun og launatengd gjöld.....	7	454.844	0
Skrifstofu- og stjórnunarkostnaður.....		12.368.596	4.377.800
Annar rekstrarkostnaður.....		0	265.515
		12.823.440	4.643.315
Matsbreyting fjárfestingaeigna		105.831.865	0
Rekstrarhagnaður án fjármunatekna og fjármagnsgjalda.....		301.035.958	51.329.185
Fjármunatekjur og (fjármagnsgjöld):			
Vaxtatekjur.....		242.034	148.359
Vaxtagjöld.....		(207.141.942)	(40.778.308)
	8	(206.899.908)	(40.629.949)
Hagnaður ársins og heildarafkoma		94.136.050	10.699.236
Hagnaður á hlut:			
Hagnaður á hlut	9	6,31	2,80
Þynntur hagnaður á hlut	9	6,31	2,80

Skýringar á bls. 9-16 eru óaðskiljanlegur hluti af þessum ársreikningi.

Efnahagsreikningur 31. desember 2014

	Skýr.	2014	2013
Eignir			
Fjárfestingaeignir.....	10	5.205.831.865	5.100.000.000
Fastafjármunir samtals		<u>5.205.831.865</u>	<u>5.100.000.000</u>
Skammtímakröfur.....		78.076	29.671
Handbært fé.....		16.733.355	17.354.328
Veltufjármunir samtals		<u>16.811.431</u>	<u>17.383.999</u>
Eignir samtals		<u>5.222.643.296</u>	<u>5.117.383.999</u>
Eigið fé og skuldir			
Eigið fé:			
Hlutafé.....		14.910.000	14.910.000
Varasjóðir.....		1.083.742.950	1.081.085.374
Óráðstafað eigið fé.....		101.107.786	9.629.312
Eigið fé samtals	11	<u>1.199.760.736</u>	<u>1.105.624.686</u>
Skuldir:			
Útgefin skuldabréf.....	12	3.906.233.464	3.919.072.984
Langtímaskuldir samtals		<u>3.906.233.464</u>	<u>3.919.072.984</u>
Skammtímaskuldir.....	12	81.540.506	76.341.124
Aðrar skuldir.....		35.108.590	16.345.205
Skammtímaskuldir samtals		<u>116.649.096</u>	<u>92.686.329</u>
Skuldir samtals		<u>4.022.882.560</u>	<u>4.011.759.313</u>
Eigið fé og skuldir samtals		<u>5.222.643.296</u>	<u>5.117.383.999</u>

Skýringar á bls. 9-16 eru óaðskiljanlegur hluti af þessum ársreikningi.

Eiginfjáryfirlit fyrir árið 2014

	Hlutafé	Varasjóðir	Óráðstafað eigið fé	Samtals
Árið 2014				
Eigið fé 1.1.2014.....	14.910.000	1.081.085.374	9.629.312	1.105.624.686
Hagnaður og heildarafkoma ársins.....			94.136.050	94.136.050
Framlag í lögbundinn varasjóð.....		2.657.576	(2.657.576)	0
Eigið fé 31.12.2014.....	<u>14.910.000</u>	<u>1.083.742.950</u>	<u>101.107.786</u>	<u>1.199.760.736</u>

Árið 2013

Hagnaður og heildarafkoma ársins.....			10.699.236	10.699.236
Innborgað hlutafé.....	14.910.000	1.080.090.000		1.095.000.000
Stimpilgjöld af hlutafé.....		(74.550)		(74.550)
Framlag í lögbundinn varasjóð.....		1.069.924	(1.069.924)	0
Eigið fé 31.12.2013.....	<u>14.910.000</u>	<u>1.081.085.374</u>	<u>9.629.312</u>	<u>1.105.624.686</u>

Skýringar á bls. 9-16 eru óaðskiljanlegur hluti af þessum ársreikningi.

Sjóðstreymisýfirlit ársins 2014

	2014	2013
Skýr.	1.1.-31.12.	10.6.-31.12.
Rekstrarhreyfingar		
Hagnaður ársins.....	94.136.050	10.699.236
Rekstrarliðir sem ekki hafa áhrif á fjárstreymi:		
Matsbreyting fjárfestingareignar.....	(105.831.865)	0
Hrein fjármagnsgjöld.....	206.899.908	40.629.949
	195.204.093	51.329.185
Breyting á rekstrartengdum eignum.....	(48.405)	(29.671)
Breyting á rekstrartengdum skuldum.....	18.763.385	16.345.205
	18.714.980	16.315.534
Innheimtar vaxtatekjur.....	242.034	148.359
Greidd vaxtagjöld.....	(158.608.957)	0
Handbært fé frá rekstri	55.552.150	67.793.078
Fjárfestingahreyfingar		
Kaup á fjárfestingaeignum	10 0	(5.100.000.000)
Fjárfestingahreyfingar	0	(5.100.000.000)
Fjármögnunarhreyfingar		
Útgefin skuldabréf	0	3.954.635.800
Innborgað hlutafé	0	1.095.000.000
Kostnaður við hlutafjárukningu	0	(74.550)
Afborganir langtímalána	(56.173.123)	0
Fjármögnunarhreyfingar	(56.173.123)	5.049.561.250
Breyting á handbæru fé	(620.973)	17.354.328
Handbært fé í upphafi árs	17.354.328	0
Handbært fé í árslok	16.733.355	17.354.328

Skýringar á bls. 9-16 eru óaðskiljanlegur hluti af þessum ársreikningi.

Yfirlit skýringa

	Bls.
1 Almennar upplýsingar	10
2 Grundvöllur reikningsskilanna	10
3 Mikilvægar reikningsskilaaðferðir	10
4 Fjárhagsleg áhættustjórnun	12
5 Mikilvæg atriði er varða reikningshaldlegt mat	13
6 Umsýslukostnaður	13
7 Laun til stjórnar	13
8 Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld	13
9 Hagnaður á hlut	13
10 Fjárfestingaeignir	14
11 Eigið fé	15
12 Langtímaskuldir	15
13 Skattar	15
14 Veðsetningar	15
15 Viðskipti við tengd aðila	16
16 Hluthafar	16
17 Atburðir eftir lok reikningsskiladags	16

Skýringar

1. Almennar upplýsingar

Aðalstarfsemi Foss Fasteignafélags slhf. er fjárfesting í atvinnuhúsnæði, útleiga og annar skyldur rekstur.

Skráð aðsetur félagsins er að Borgartúni 25, Reykjavík. Félagið var stofnað þann 10. júní 2013, en hóf starfsemi í nóvember 2013.

Félagið hefur gefið út skuldabréf sem eru skráð á Nasdaq OMX kauphöllinni. Ábyrgðaraðili félagsins er Foss GP ehf.

2. Grundvöllur reikningskila

Ársreikningurinn er gerður í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla (IFRS) eins og þeir hafa verið samþykktir af Evrópusambandinu.

Stjórn félagsins staðfesti ársreikninginn 28. apríl 2015.

Ársreikningurinn er gerður á grundvelli kostnaðarverðs, að því undanskyldu að fjárfestingaeignir eru færðar á gangverði í samræmi við staðal IAS 40 Fjárfestingaeignir. Ársreikningurinn er í íslenskum krónum sem er starfrækslugjaldmiðill félagsins. Allar fjárhæðir eru í krónum. Ársreikningurinn er gerður eftir sömu reikningsskilaaðferðum og árið áður.

Gerð ársreiknings í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla krefst þess að notaðar séu tiltekna aðferðir við reikningshaldslegt mat. Stjórnendur félagsins þurfa jafnframt að ákvarða notkun tiltekna reikningsskilaaðferða.

3. Mikilvægar reikningsskilaaðferðir

Helstu reikningsskilaaðferðir sem beitt var við gerð þessa ársreiknings eru tilgreindar hér á eftir.

a. Yfirlit yfir aðra heildarafkomu

Félagið birtir eitt yfirlit yfir heildarafkomu en ekki sérgreindan rekstrarreikning og sérgreinda aðra heildarafkomu. Engar færslur voru á aðra heildarafkomu á árinu.

b. Starfsþáttaskýrslur

Eins og er, þá er starfsemi félagsins fólgin í að fjárfesta og leigja út fasteignir. Félagið gerir ekki greinarmun á áhættu eða rekstri þessara fasteigna í sínum innri uppgjörum og skilgreinir starfsemina sem einn starfsþátt.

c. Erlendir gjaldmiðlar

Viðskipti í erlendum gjaldmiðlum eru umreiknuð í starfrækslugjaldmiðli á þeim degi sem viðskipti eiga sér stað. Peningalegar eignir og skuldir í erlendum gjaldmiðlum eru færðar miðað við gengi á uppgjörsdegi. Aðrar eignir og skuldir, sem metnar eru á gangvirði í erlendri mynt, eru færðar á því gengi sem var í gildi þegar gangvirði þeirra var ákvarðað.

d. Fjárfestingaeignir

Fjárfestingaeignir félagsins eru fasteignir sem eru í útleigu. Fjárfestingaeignir eru metnar á gangvirði þar sem breytingar eru færðar í gegnum rekstrarreikning.

Í upphafi eru fjárfestingaeignir bókaðar á kostnaðarverði, sem er samsett af kaupverði og öllum beinum útgjöldum við að útbúa fasteignina til fyrirhugaðra nota, þ.á.m. kostnaður vegna kaupa á fasteigninni.

Fjárfestingaeignir eru ekki afskrifaðar.

e. Handbært fé og ígildi þess

Handbært fé innifelur reiðufé, inneignir í bönkum og aðrar skammtímafjárfestingar sem auðvelt er að skipta í reiðufé og eru með binditíma allt að þremur mánuðum.

3. Mikilvægar reikningsskilaaðferðir, frh.

f. Eigið fé

Hlutfé

Núverandi hlutfé félagsins er jafn nafnvirði útgefinna hlutabréfa.

Yfirverðsreikningur hlutfjár

Á yfirverðsreikningi hlutfjár er færður mismunur milli þeirrar krónu fjárhæðar sem er greiddur til félagsins við útgáfu hlutfjár og nafnverðs fjárhæðar hlutabréfanna sem eru gefin út, að frádregnum kostnaði sem rekja má beint til útgáfu nýrra hluta.

Lögbundinn varasjóður

Lögbundinn varasjóður er stofnaður í samræmi við lög um hlutfélög nr. 2/1995 sem kveða á um að minnst 10% hagnaði félagsins, sem er ekki ráðstafað til lækkunar á tapi fyrri ára eða lagt í aðra sjóði í samræmi við lög, skuli leggja í varasjóð þar til virði sjóðsins nemur 10% af hlutfé í félaginu. Þegar þeim mörkum hefur verið náð skal framlag í varasjóð vera minnst 5% þar til virði hans nemur fjórðungi af hlutfé í félaginu.

Óráðstafað eigið fé

Óráðstafað eigið fé samanstendur af uppsöfnuðum hagnaði frá stofnun félagsins.

g. Lántökur

Lántaka er upphaflega færð á gangvirði, sem er lánsfjárhæðin að frádregnum viðskiptakostnaði. Lántakan er síðan metin á afskrifuðu kostnaðarverði miðað við virka vexti. Áfallnir vextir eru færðir sem hluti af bókfærðu verði lántökunnar.

Lántaka er flokkuð meðal skammtímaskulda nema félagið hafi óskilyrtan rétt til að fresta uppgjöri skuldarinnar í a.m.k. 12 mánuði eftir dagsetningu efnahagsreiknings.

h. Tekjur

Leigutekjur

Leigutekjur af fasteignum eru færðar línulega í rekstrarreikning á leigutíma viðkomandi eignar.

Aðrar tekjur

Aðrar tekjur eru færðar þegar þær falla til.

i. Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld

Fjármunatekjur

Fjármunatekjur samanstanda af vaxtatekjum af kröfum, þ.m.t. af bankainnstæðum, og gengishagnaði af erlendum gjaldmiðlum. Vaxtatekjur eru færðar í rekstrarreikning eftir því sem þær falla til miðað við virka vexti.

Fjármagnsgjöld

Fjármagnsgjöld samanstanda af vaxtakostnaði af lántökum og gengistapi af erlendum gjaldmiðlum. Lántökukostnaður er færður í rekstrarreikning miðað við virka vexti.

Gengisbreytingar erlendra gjaldmiðla

Hagnaði og tapi vegna gengisbreytinga erlendra gjaldmiðla er jafnað saman.

i. Hagnaður á hlut

Grunnhagnaður (tap) á hlut er reiknaður sem hlutfall hagnaðar (taps), sem ráðstafað er til hluthafa, og vegins meðalfjölda virkra hluta á árinu. Þynntur hagnaður (tap) á hlut er hinn sami og grunnhagnaður (tap) á hlut, þar sem ekki hafa verið gefnir út kaupréttir og félagið hefur ekki tekið lán sem eru breytanleg í hlutfé.

j. Nýir reikningsskilastaðlar

Félagið hefur tekið upp alla alþjóðlega reikningsskilastaðla, breytingar á þeim og túlkanir sem Evrópusambandið hefur staðfest og hafa tekið gildi í árslok 2014 og eiga við um starfsemi þess. Félagið hefur ekki tekið upp staðla, breytingar á stöðlum eða túlkanir sem taka gildi eftir 1. janúar 2015, en heimilt er að taka upp fyrr. Áhrif þess á reikningsskil félagsins hafa ekki verið metin að fullu en talið að þau séu óveruleg.

4. Fjárhagsleg áhættustjórnun

Félagið starfar í umhverfi með ýmiss konar fjárhagsáhættu, þar með talið lausafjárahættu og rekstraráhættu. Heildaráætlun félagsins um áhættustjórnun beinist fyrst og fremst að ófyrirséðri hegðun fjármálamarkaða og með henni er reynt að draga sem mest úr hugsanlegum neikvæðum áhrifum á rekstrarárangur félagsins.

Stjórn félagsins ber ábyrgð á að innleiða og hafa eftirlit með áhættustýringu félagsins.

a. Lausafjárahætta

Lausafjárahættan er hættan á því að félagið geti ekki staðið við fjárhagsskuldbindingar sínar eftir því sem þær gjaldfalla. Markmið félagsins er að stýra lausafé þannig að tryggt sé að það hafi alltaf nægt laust fé til að mæta skuldbindingum sínum eftir því sem þær gjaldfalla og forðast þannig að skaða orðspor félagsins.

Taflan hér á eftir greinir skuldir félagsins í flokka eftir gjalddögum þeirra. Upphæðir í töflunni eru ónúvirtar samningsbundnar greiðslur. Skuldir á gjalddaga innan 12 mánaða frá dagsetningu efnahagsreiknings eru á bókfærðu verði þar sem áhrif núvirðingar eru óveruleg.

Fjárhæðir í millj. króna	Bókfært verð	Samningsbundið sjóðsflæði				
		Innan 1 árs	1-2 ár	3-5 ár	Yfir 5 ár	
Staða 31. desember 2014						
Lántökur.....	3.988	6.596	215	430	645	5.306
Aðrar sk. skuldir.....	35	35	35	0	0	0
	<u>4.023</u>	<u>6.631</u>	<u>250</u>	<u>430</u>	<u>645</u>	<u>5.306</u>
Staða 31. desember 2013						
Lántökur.....	3.995	6.661	213	426	636	5.386
Aðrar sk. skuldir.....	16	16	16	0	0	0
	<u>4.012</u>	<u>6.677</u>	<u>229</u>	<u>426</u>	<u>636</u>	<u>5.386</u>

Vaxtaáhætta

Lántökur félagsins eru á verðtryggðum föstum vöxtum.

Eftirfarandi tafla sýnir fjármögnun félagsins og eiginfjárlutfall (fjárhæðir í milljónum króna):

	2014	2013
Lántökur, langtíma.....	3.988	3.995
Lántökur, skammtíma.....	35	16
Fráðregið - handbært fé.....	(17)	(17)
Skuldir nettó.....	4.006	3.994
Eigið fé.....	1.200	1.105
Fjármögnun samtals.....	<u>5.206</u>	<u>5.099</u>
Eiginfjárlutfall.....	23%	22%

b. Rekstraráhætta

Rekstraráhætta er hættan á beinu eða óbeinu tapi sem getur orðið vegna fjölda þátta í starfsemi félagsins, tækni og skipulagi, og ytri þáttum orðum en lausafjár- og markaðsáhættu, svo sem vegna breytinga á lögum og almennra viðhorfa til stjórnarháttá fyrirtækja. Rekstraráhætta myndast við alla starfsemi félagsins.

Það er stefna félagsins að stýra rekstraráhættu með hagkvæmum hætti til að forðast fjárhagslegt tap og til að vernda orðstír þess. Til að draga úr rekstraráhættu er meðal annars, haft eftirlit með viðskiptum og fylgni við lög, unnið reglulegt mat á áhættu og keyptar tryggingar þegar við á.

5. Mikilvæg atriði er varða reikningshaldslegt mat

Reikningshaldslegt mat er í stöðugri endurskoðun með hliðsjón af reynslu og öðrum þáttum, svo sem framtíðarvæntingum sem taldar eru eðlilegar miðað við aðstæður. Slíkt reikningshaldslegt mat er í eðli sínu sjaldan nákvæmlega í samræmi við raunverulega niðurstöðu. Stærsti óvissuþáttur þessara reikningsskila er reikningshaldslegt mat á gangvirði fjárfestingaegna.

Gangvirði fjárfestingaegna

Fjárfestingaegninir eru færðar á gangvirði, sem reiknað var út af stjórnendum félagsins með aðferðum sem lýst er í skýringu 10.

6. Umsýslukostnaður

Félagið hefur gert þjónustusamning við Straum fjárfestingabanka hf. um að annast daglegan rekstur félagsins. Auk umsjón með daglegum rekstri og skrifstofuhaldi, annast áhættustýringu, annast samskipti við leigutaka, annast samskipti almennt m.a. upplýsinga- og skýrslugjöf til hluthafa, skuldabréfaeigenda, kauphallar og opinberra aðila og ber ábyrgð á útreikningi á bókfærðu virði eignasafns félagsins.

7. Laun og launatengd gjöld

Laun og launatengd gjöld sundurliðast sem hér segir:

	2014	2013
Laun.....	405.000	0
Launatengd gjöld.....	49.844	0
	454.844	0

Laun stjórnar sundurliðast sem hér segir:

Magnús Kristinn Jónsson, stjórnarformaður.....	0	0
Garðar Jón Bjarnason, stjórnarmaður.....	180.000	0
Jón Guðni Kristjánsson, stjórnarmaður.....	180.000	0
Sveinn Hreinsson, framkvæmdastjóri.....	0	0
	360.000	0

Stjórnarformaður og framkvæmdastjóri félagsins eru starfsmenn Straums fjárfestingabanka og er þóknun vegna vinnu þeirra hluti af aðkeyptri þjónustu frá Straumi.

8. Fjármunatekjur og (fjármagnsgjöld)

Fjármunatekjur og (fjármagnsgjöld) greinast þannig:

	Langtímaskuldir	Aðrir liðir	Samtals
Árið 2014			
Vaxtatekjur og verðbætur.....	0	242.034	242.034
Vaxtagjöld og verðbætur.....	(206.995.608)	(146.334)	(207.141.942)
	(206.995.608)	95.700	(206.899.908)
Árið 2013			
Vaxtatekjur og verðbætur.....	0	148.359	148.359
Vaxtagjöld og verðbætur.....	(40.778.308)	0	(40.778.308)
	(40.778.308)	148.359	(40.629.949)

9. Hagnaður á hlut

Hagnaður á hlut reiknast sem hér segir:

	2014	2013
Hagnaður ársins.....	94.136.050	10.699.236
Hlutfé í ársbyrjun.....	14.910.000	0
Áhrif innborgaðs hlutfé.....	0	3.818.333
Vegið meðaltal fjölda hluta á árinu.....	14.910.000	3.818.333
Grunnhagnaður og þynntur hagnaður á hlut, í krónum.....	6,31	2,80

10. Fjárfestingaeygnir

Fjárfestingaeygnir greinast þannig:

	2014	2013
Bókfært verð í upphafi árs.....	5.100.000.000	0
Fjárfesting á árinu.....	0	5.100.000.000
Matsbreyting árs.....	105.831.865	0
Bókfært verð í lok árs.....	5.205.831.865	5.100.000.000
Leigutekjur af fjárfestingaeygnum á árinu.....	208.027.533	55.972.500
Beinn rekstrarkostnaður við fjárfestingaeygnir á árinu.....	0	0
Afkoma af fjárfestingaeygnum á árinu.....	208.027.533	55.972.500

Þann 31. desember 2014 dreifðust lágmarksleigugreiðslur vegna óuppsegjanlegra leigusamninga með eftirfarandi hætti á tímabil:

Til greiðslu innan árs.....	227.880.336	223.890.000
Til greiðslu frá 1-5 árum.....	911.521.344	895.560.000
Til greiðslu eftir 5 ár og seinna.....	3.775.441.288	3.984.035.000
	4.914.842.968	5.103.485.000
Bókfært verð fasteigna og lóða.....	5.205.831.865	5.100.000.000
Fasteignmat fasteigna og lóða.....	3.818.965.000	4.410.405.000
Brunabótamat fasteigna.....	6.876.400.000	6.866.350.000
Vátryggingarverð fasteigna.....	6.859.350.000	6.813.000.000

Helstu forsendur

Við ákvörðun gangvirðis er byggt á forsendum sem háðar eru mati stjórnenda á þróun ýmissa þátta í framtíðinni. Raunverulegt söliverð kann að vera frábrugðið þessu mati.

Fjárfestingareignir félagsins eru metnar á gangvirði á reikningsskiladegi í samræmi við alþjóðlegu reikningsskilastaðlana IAS 40 Fjárfestingareignir og IFRS 13 Mat á gangvirði. Allar fjárfestingareignirnar falla undir þrep 3 í flokkunarkerfi gangvirðismats, sem felur í sér að matið byggir ekki á fánlegum markaðsupplýsingum. Engar breytingar eru í flokkun á árinu. Mat á fjárfestingareignum er unnið af starfsmönnum félagsins. Innifalið í mati á fjárfestingareignum eru innréttingar og aðrir fylgihlutir sem nauðsynlegir eru til að tryggja tekjuflæði eignanna. Byggt er á forsendum við ákvörðun gangvirðis fjárfestingareigna sem háðar eru mati stjórnenda og því kann raunverulegt söliverð að vera frábrugðið matinu.

Við mat á fjárfestingareignum er stuðst við núvirt framtíðar sjóðsflæði einstakra eigna. Sjóðstreymislíkanið byggir á frjálsu sjóðstreymi til félagsins sem er núvirt með veginni ávöxtunarkröfu fjármagns sem gerð er til félagsins. Ávöxtunarkrafa eigin fjár er metin út frá áhættalausum verðtryggðum vöxtum að viðbættu álagi til að mæta þeirri áhættu sem fylgir undirliggjandi rekstri félagsins. Vextir á lánsfjármagn eru metnir með hliðsjón af vaxtakjörum sem bjóðast á markaði. Gert er ráð fyrir skuldsetningarhlutfallinu 80% (2013: 80%) til framtíðar.

Áætlað sjóðsflæði tekur mið af leigutekjum af fyrirliggjandi leigusamningi og væntri þróun hans. Lagt er mat á leigusamninginn og tillit tekið til þeirra áhættuþátta sem máli skipta, s.s gæða og tímalengdar nógildandi leigusamnings og þeirrar markaðsleigu sem talið er að muni taka við þegar samningi lýkur. Þá er leigutakinn með kauprétt sem hann getur nýtt tvisvar á leigutímanum og er tekið tillit til hans við mat á áætluðu sjóðsflæði.

Ábyrgðarskuldbindingar

Á fasteignum félagsins hvíla innskattskvaðir að fjárhæð 116 millj. kr. í árslok 2014. Virðisaukaskattkvöð fyrmist á 10 til 20 árum og kemur ekki til greiðslu nema viðkomandi fasteign sé ekki nýtt í virðisaukaskattskyldri starfsemi.

Skýringar, frh.:

11. Eigið fé

Heimilað hlutafé félagsins eru 14.910.000 hlutir, hver að nafnverði 1 króna. Allt útgefið hlutafé hefur verið greitt.

Varasjóðir

Varasjóðir greinist þannig:

	2014	2013
Yfirverðsreikningur innborgaðs hlutafjár.....	1.080.015.450	1.080.015.450
Lögbundinn varasjóður.....	3.727.500	1.069.924
Varasjóðir alls.....	<u>1.083.742.950</u>	<u>1.081.085.374</u>

Áhættustýring eiginfjár

Félagið stýrir fjármögnun sinni með það að markmiði að viðhalda getu þess til áframhaldandi reksturs til að greiða eigendum sínum arð og öðrum hlutaðeigandi ávinning og til að viðhalda skipulagi fjármögnunar sem lágmarkar kostnað við fjármögnun.

12. Langtímaskuldir

Skuldir í íslenskum krónum

	2014	2013
Verðtryggðar skuldir, vextir 3,85%.....	<u>3.987.773.970</u>	<u>3.995.414.108</u>

Langtímaskuldir eru skuldabréf sem félagið gaf út samkvæmt samþykkt stjórnarfundar þann 25. október 2013. Nafnverð útgáfunnar er 4.060 milljónir króna og er það allt selt. Félagið fékk skráningu á þessum skuldabréfum á Nasdaq OMX þann 30. desember 2013.

Í lok árs er gangvirði skuldarinnar það sama og bókfært virði hennar.

Afborganir af langtímaskuldum félagsins í lok árs greinast þannig komandi ár:

	2014	2013
Árið 2015.....	81.540.506	76.341.124
Árið 2016.....	57.860.287	53.025.557
Árið 2017.....	55.983.626	55.393.683
Árið 2018.....	62.869.495	57.732.449
Árið 2018.....	64.911.590	60.183.583
Síðar.....	<u>3.664.608.466</u>	<u>3.692.737.712</u>
	<u>3.987.773.970</u>	<u>3.995.414.108</u>

Langtímaskuldir koma þannig fram í efnahagsreikningi:

Afborganir næstu 12 mánaða, færðar meðal skammtímaskulda.....	81.540.506	76.341.124
Afborganir með gjalddaga eftir eitt ár eða síðar.....	<u>3.906.233.464</u>	<u>3.919.072.984</u>
	<u>3.987.773.970</u>	<u>3.995.414.108</u>

13. Skattar

Félagið er ekki sjálfstæður skattaðili og því er afkoma félagsins skattlögð hjá eigendum þess. Vegna þessa er tekjuskattur eða tekjuskattsskuldbinding ekki reiknuð fyrir félagið.

14. Veðsetningar

Samkvæmt samþykktum félagsins er óheimilt að veðsetja eignir félagsins eða leigutekjur.

15. Viðskipti við tengda aðila

Skilgreining

Hluthafar sem hafa verulega áhrif á starfsemi félagsins, stjórnarmenn, framkvæmdastjóri og nánir fjölskyldumeðlimir þeirra, og félög sem þeir ráða yfir, teljast til tengdra aðila.

Viðskipti við tengda aðila

Félagið hefur gert þjónustusamning við Straum fjárfestingabanka hf. um að annast daglegan rekstur félagsins eins og fram kemur í skýringu 6. Stjórnarmenn, að undanskyldum stjórnarformanni, fá greidd laun fyrir störf sín. Önnur viðskipti við tengda aðila eru óverulegur þáttur í starfsemi félagsins.

Umfang viðskipta við tengda aðila

	2014	2013
Umsýsluþóknun.....	10.619.002	1.528.689
Stjórnarlausn.....	360.000	0
Vaxtatekjur af bankainnistæðum.....	126.246	148.100
	31.12.2014	31.12.2013
Innistæður.....	100.997	16.863.967
Viðskiptaskuldir.....	0	83.850

16. Hluthafar

Eftirtaldir aðilar eru hluthafar í félaginu.

	31.12.2014
Lífeyrissjóður starfsmanna ríkisins, A deild.....	19,95%
Festa, lífeyrissjóður.....	17,49%
Straumur fjárfestingabanki hf.....	16,50%
Sameinaði lífeyrissjóðurinn.....	9,85%
Lífeyrissjóður Vestmannaeyja.....	7,88%
Stafir lífeyrissjóður.....	6,65%
Lífeyrissjóður starfsmanna sveitarfélaga.....	5,91%
Lífeyrissjóður starfsmanna Reykjavíkurborgar.....	5,91%
Almenni lífeyrissjóðurinn.....	5,91%
Lífeyrissjóður Verkfræðinga.....	3,94%
	<u>100,00%</u>

17. Atburðir eftir lok reikningsskiladags

Engir atburðir hafa orðið eftir lok reikningsskiladags sem upplýsa þarf um í ársreikningnum.